

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. april 2025 blev i sag nr. 102160:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Kirkebjerg Parkvej 12, 2.
2605 Brøndby

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 28/8 2024 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

At der straks meldes tilsagn om dækning i overensstemmelse med de anmeldte skader, besigtigelser samt egne sagkyndige rapporter, der er forelagt. Dækningsomfanget skal ligeledes indebære dækning af omkostninger til egne tekniske rådgivere og advokatomkostninger, i overensstemmelse med forsikringsaftalelovens bestemmelser herom."

Klagerens advokat har i brev af 21/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Til Ankenævnets orientering vedlægges købsaftale af 8. september 2019 (**bilag 1**), hvorved klager købte ejendommen ...

Som det fremgår, er handlen omfattet af reglerne i loven for brugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Jeg vedlægger til Nævnets oplysning også kopi af den med handlen følgende tilstandsrapport (**bilag 2**).

Klager tegnede ejerskifteforsikring hos Frida Forsikring Agentur A/S. Police vedlægges som **bilag 3**.

Overtagelse var aftalt til 28. oktober 2019.

D. 14. november 2019 kunne klager konstatere vandskade i stuen.

Det blev anmeldt til ejerskifteforsikringen (Dengang Frida Forsikring Agentur A/S) under skadesnummer ...35.

Det konstateredes, at vandskaden skyldtes forkert konstruktion af to kviste på ejendommens vestside.

Som følge heraf, blev al zink på kvist nr. 1 mod vest udskiftet, idet der tillige blev foretaget partielle reparationer/udskiftninger på kvist nr. 2 mod vest.

Herudover blev samtlige følgeskader, som følge af vandskaden, dækket.

D. 9. december 2021 anmeldte klager yderligere skade (skadesnummer ...95), idet der konstateres vand over hoveddøren. (**bilag 4**)

Vedr. denne skade kunne der ikke meddeles dækningstilsagn, idet det ikke var muligt at fastslå årsagen til at der kunne konstateres vandindtrængen over hoveddøren.

D. 4. november 2023 anmeldte klager yderligere skade, nu på den østvendte kvist (skaden i nærværende sag, skadesnummer ...21), idet der igen kunne konstateres vandindtrængen.

Ledsaget af anmeldelsen var dokumentation/rapport udarbejdet af [blikkenslager], hvilken også vedlægges (**bilag 5**).

Som det fremgår af rapporten, er lodninger ikke udført korrekt, idet det også kan konstateres, at forsøgte reparationer med fuge og pakningsskruer, ikke er håndværksmæssig korrekt.

Hætterne på taget er heller ikke monteret korrekt, idet der ligeledes kan konstateres huller.

Overgange mellem skifer og zinktag er heller ikke udført korrekt, idet der også er konstateret konstruktionsfejl ved zinken, som gør det muligt for vand at løbe ind under konstruktionen.

Endelig er det konstateret, at Velux-vinduet er monteret uden løberender.

Det skal oplyses, at de i rapporten fra [blikkenslager] konstaterede forhold, mere eller mindre, er fuldstændig selvsamme forhold, som i sin tid blev konstateret og udbedret på de vestvendte kviste.

Den eneste forskel på vestvendte og østvendte kvist er således, at vandindtrængen på den østvendte kvist forekommer langt sjældnere, idet vandindtrængen alene sker under særlige vindforhold. Ved højere vindstyrker blæser det oftest fra vest, hvorfor skaderne ved de vestlige kviste blev konstateret tidligere end skader ved den østlige kvist, idet der sjældent forekommer hård vind fra øst.

Dette var imidlertid tilfældet i efteråret/vinteren 2023.

Bekræftelse af anmeldelsen blev modtaget d. 27. november 2023 (**bilag 6**).

Efter besigtigelse fra taksator, hørte klager imidlertid ikke yderligere fra forsikringsselskabet.

Klager fremsendte i den efterfølgende periode gentagne rykkere for svar i sagen og foretog således fornyet rykker bl.a. d. 7. marts 2024 (**bilag 7**).

Yderligere henvendelse forblev ligeledes ubesvaret, hvorfor klager igen rykkede for svar d. 14. maj 2024 (**bilag 8**).

Klager forblev fortsat uden svar og valgte således at rette henvendelse til undertegnede, hvorefter jeg, d. 4. juni 2024, tilskrev [selskabets samarbejdspartner] (**bilag 9**), dels med krav om at der blev meddelt tilsagn om dækning samt med krav om dækning af omkostninger til teknisk rådgiver og undertegnede, jf. forsikringsaftalelovens bestemmelser herom.

Dette affødte, langt om længe, svar af 19. juni 2024 fra Domus Ejerskifte, som valgte at svare forsikringstager direkte, uden i øvrigt at orientere mig.

Svar af 19. juni 2024 vedlægges som **bilag 10**.

Jf. skrivelsen meddeles der afslag på dækning, hovedsageligt i medfør af følgende synspunkter:

1. De i rapporten beskrevne forhold vedr. zinkarbejdet, menes ikke at være årsagen til vandindtrængen.
2. De påtalte fejl ses ikke at have medført andre skader på bygningen.
3. De mangelfulde forhold ses ikke at have medført en skade eller i øvrigt give nærliggende risiko for skade, herunder definitionen for 'nærliggende risiko' skal forstås således, at skade skal være opstået umiddelbart efter overtagelsen.
4. At elastiske fuger rundt om vinduerne skulle have sluppet.
5. At det vurderes at der er tale om en opstået lokal utæthed og ikke en oprindelig utæthed, hvorfor det vurderes at vandindtrængen stammer fra utætheder i fugerne omkring vinduerne over hoveddøren, hvilket antages at være opstået efter overtagelse af ejendommen og grundet manglende/rettidigt vedligehold efter overtagelsen.

Samtlige ovenstående konklusioner er fejlagtige.

Det gøres i den forbindelse gældende, at de forhold, der er beskrevet i rapporten, er direkte årsag til vandindtrængen i bygningen og at der i øvrigt er tale om selvsamme forhold som blev dækket af forsikringsselskabet under skadesnummer ...35 vedr. de vestvendte kviste.

Allerede derfor kan det lægges til grund at fejlkonstruktionerne i den østvendte kvist medfører skade og yderligere skadesrisici, hvilke var til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse (kvister og vinduer udført i 2008).

Det kan også lægges til grund, at de konstaterede forhold, udover de aktuelle skader, giver en nærliggende risiko for yderligere skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, i form af lækage og heraf følgende svækkelse og ødelæggelse, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, i forhold til tilsvarende, intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ankenævnet for Forsikring

4.

102160

Endelig kan det lægges til grund, at de konstaterede forhold medfører nærliggende risiko for at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig yderligere skader, herunder skader som følge af vandindtrængen, i form af fugt, skimmelsvamp mv.

Forsikringsselskabets antagelse af, at nærliggende risiko for skade alene kan konkluderes, såfremt en skade er opstået umiddelbart efter overtagelsen, er også fejlagtig.

Endelig kan det lægges til grund, at forsikringsselskabets opfattelse af, at det skulle være fugerne, som er skyld i vandindtrængen, også er baseret på en fejlagtig slutning.

Jeg har påklaget afslag på dækning af 19. juni (bilag 10) til forsikringsselskabet, og har i den forbindelse modtaget oplysning om at forsikringsselskabet fastholder sit afslag.

Med nærværende klage, skal jeg således anmode Forsikringsankenævnet om at træffe afgørelse, hvorved forsikringsselskabet tilpligtes at anerkende, at der skal meddeles dækning til den anmeldte skade, i form af fuldstændig udbedring af den omhandlede kvist og eftersyn og udbedring af samtlige vandskader og følgeskader heraf.

Jeg skal opfordre til, at der fra ankenævnets side, udmeldes en sagkyndig, som kan besigtige forholdene og foretage tilbundsgående beskrivelse af dels skader og ikke mindst behov for skadesudbedring.

Jeg skal også betinge mig, at der tilkendes forsikringstager rente i overensstemmelse med forsikringsaftalelovens § 24, samt beløb til dækning af advokatomkostninger forud for anlæggelse af nærværende klagesag, dette i medfør af forsikringsaftalelovens § 31, stk. 3.

Beløbet kan foreløbig skønsmæssigt opgøres til kr. 15.000,00 plus moms."

Selskabets advokat har i brev af 11/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I nærværende sag har indklagedes kvalitets- og klageafdeling truffet afgørelse.

Afgørelsen af 9. oktober 2024 fremlægges som **bilag A**.

Klager **opfordres (A)** til at meddele, om klagen ved Ankenævnet for Forsikring opretholdes."

Klagerens advokat har i brev af 22/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I forlængelse af advokat ... brev af den 11. oktober 2024 kan jeg meddele, at min klient på det foreliggende grundlag ønsker at fastholder klagen."

Klagerens advokat har i brev af 9/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I forlængelse af Domus Forsikrings skrivelse af 9. oktober 2024, skal jeg hermed tillade mig at vende tilbage.

Ad forhold vedr. forældelse

Det bestrides, at forsikringstager d. 9. juli 2020 var eller burde være bekendt med at denne, i medfør af den foreliggende forsikringsaftale, havde krav mod forsikringsselskabet.

På tidspunktet d. 9. juli 2020, pågik der fortsat yderligere undersøgelser, udbedringsarbejder mv. på de to vestvendte kviste på den anden side af taget.

Forsikringstager nærede bekymring for, om der måske kunne være tale om samme forhold på den østvendte kvist.

Forsikringstager havde dog ingen konkret viden herom.

Forsikringstager forelagde derfor denne problemstilling for forsikringsselskabet, hvilket meddelte at så længe der ikke forelå en skade, kunne der ikke meddeles dækning til eventuelle forhold vedrørende den østvendte kvist.

Det blev således overladt til forsikringstageren selv at foretage yderligere undersøgelser.

Disse undersøgelser bad forsikringstageren [entreprenørfirma] om at udføre.

[Entreprenørfirma] tog derfor en række fotos, hvilke blev fremsendt til forsikringsselskabet d. 9. juli 2022 (bilag B).

Ved en gennemgang af bilag B kan det konstateres, at forsikringstageren objektivt fremsender de fotos, som den af forsikringsselskabet antagne udbedrende entreprenør vedr. de vestvendte kviste, har taget.

Forsikringstageren forholder sig ikke til, om der er tale om en skade eller om de forhold, som de fremsendte fotos viser, skulle udgøre en skade i forhold til forsikringsaftalen. Forsikringstageren er således ikke bekendt med om der med fremsendelse af disse fotos, vil være tale om en dækningsberettiget skade. Forsikringstageren har blot, i overensstemmelse med forsikringsselskabets instruks, ladet fotos af de østvendte kviste tage, og fremsendt disse til forsikringsselskabet.

Det præciseres, at forsikringsselskabet ikke forholder sig til de fremsendte fotos, og at forsikringsselskabet således heller ikke har opfattet fremsendelse heraf, som en anmeldelse af skade.

Det bemærkes også, at der eksempelvis ved fremlæggelse af bilag b, i forhold til bilag E, sondres mellem fremsendelse af mails og en skadesanmeldelse.

Først d. 9. december 2021, konstaterer forsikringstageren vandindtrængen over hoveddøren, og dermed et forhold, som giver anledning til at anmelde en skade, hidhørende for utætheder ved den østvendte kvist.

Først på dette tidspunkt kan det således lægges til grund, at forsikringstageren har viden om, eller burde have viden om, at der kunne være tale om forhold ved den østvendte kvist, som gav anledning til at anmelde en skade hos forsikringsselskabet.

D. 9. december 2021 er således det tidligst mulige tidspunkt, hvorfra den treårige forældelse kan løbe.

Dermed kan det også lægges til grund, at forældelse i skrivende stund endnu ikke er indtrådt, og idet kravet allerede er overleveret til Ankenævnet for Forsikring, med en deraf følgende afbrydelse/suspension af forældelse, kan det uden videre lægges til grund, at det i sagen omhandlede krav ikke er forældet.

Ad forhold vedr. dækningsberettiget skade.

Det fastholdes, at den østvendte kvist er konstrueret på præcis samme måde som de vestvendte kviste og at forsikringsselskabet således allerede har taget stilling til at sådanne forhold ved vandindtrængen er dækningsberettigede.

Der er nu også konstateret vandindtrængen på grund af selvsamme forhold, hvorfor forsikringsselskabet naturligvis skal meddele dækning, idet samtlige krav til kriteriet for skade, jf. ejerskifteforsikringen, er opfyldt.

Det bemærkes i den forbindelse, at forsikringsselskabets begrundelse for at der ikke er tale om dækningsberettiget skade, alene er baseret på at forsikringsselskabet tilsyneladende, ikke har kunnet fastlægge årsagen til fugtindtrængningen, samt at det ud fra et tidsmæssigt perspektiv, skulle have formodning imod sig, at der var tale om en dækningsberettiget skade.

Heroverfor er der fremlagt konkret dokumentation for at selvsamme fejlkonstruktion gør sig gældende på den østvendte kvist, hvorfor forsikringsselskabets begrundelse for ikke at dække, uden videre kan tilsidesættes.

Det forholder sig således, at vandindtrængen alene sker, når der er kraftig vindpåvirkning fra øst, hvilket er en sjældent forekommende vejrmæssig omstændighed, idet kraftig vind i ... oftest forekommer med vest til nordvestlig retning.

I det omfang forsikringsselskabet fortsat afviser dækning, foreslås det at forsikringstager får udarbejdet en teknisk rapport, der påviser forholdet, med forbehold for at omkostninger til denne afholdes af forsikringsselskabet, dersom der viser sig at være tale om dækningsberettiget skade.

Forsikringsselskabet bedes meddele om man kan tilslutte sig dette som bevisførelse?"

Selskabets advokat har den 16/12 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"i. Faktiske omstændigheder

Klager overtog ejendommen den 28. oktober 2019.

Den 13. november 2019 anmeldte klager fugt- og vandskade i hjørne af loftet i stue, og den 14. november 2019 blev forholdet besigtiget.

Den 21. november 2019 besigtigede [entreprenørfirma], på klagers foranledning, forholdene med henblik på at afgive tilbud, og tilbuddet omhandlende kvisten med terrassen på den vestvendte side af bygningen.

Den 20. november 2019 modtog klager erstatningsopgørelse på baggrund af [entreprenørfirmas] besigtigelse.

Efterfølgende blev der foretaget flere genbesigtigelser fra både [entreprenørfirma] og Domus Forsikring, som ejerskifteforsikring, hvilket medførte at der den 12. februar 2020 blev meddelt accept af [entreprenørfirmas] tredje tilbud, som omhandlede undertagskonstruktionen og zinkkonstruktionen på kvisten mod vest med terrassen.

Klager fik efterfølgende [entreprenørfirma] til at undersøge den anden vestvendte kvist uden terrasse, hvor samme konstruktion gør sig gældende.

Dette skete før den 5. maj 2020.

Grundet [entreprenørfirmas] undersøgelse af den anden vestvendte kvist genbesigtigede ejerskifteforsikringen ligeledes denne kvist den 9. juni 2020.

Den 9. juli 2020 (bilag B) oplyste klager, at [entreprenørfirma] ligeledes havde undersøgt den østvendte kvist mod vejen, og klager fremsendte billeder fra denne besigtigelse.

Den 22. juli 2020 vurderede Domus Forsikring, at den vestvendte kvist ligeledes var dækningsberettiget og bad [entreprenørfirma] om at afgive tilbud.

Den 29. oktober 2020 fremsendtes erstatningsopgørelse på tilbud 4 fra [entreprenørfirma], der omhandlede undertagskonstruktionen på den anden kvist uden terrasse.

Den 13. november 2020 (bilag C) forespurgte klager om ejerskifteforsikringen havde kigget på undersøgelsen fra den sidste kvist (kvisten mod øst).

Den 2. december 2020 (bilag D) oplyste Domus Forsikring, at man ikke havde modtaget noget fra [entreprenørfirma] på daværende tidspunkt vedrørende den sidste kvist (kvisten mod øst).

Domus Forsikring modtog efterfølgende ikke noget fra [entreprenørfirma] vedrørende kvisten mod øst.

Klager iværksatte udbedringsarbejdet vedrørende de vestvendte kviste, og Domus Forsikring udbetalte i henhold til tidligere taksering.

Den 9. december 2021 (bilag E) vendte klager retur og oplyste om vandindtrængning af opfugtning ved hoveddøren, som befandt sig under den sidste kvist (kvisten mod øst).

Anmeldelsen blev oprettet under skadenummer ...95.

Den 30. december 2021 (bilag F) blev der foretaget besigtigelse for Domus Forsikrings side af opfugtning / vandindtrængning omkring hoveddør.

Den 8. februar 2020 (bilag G) afvistes forholdet da det først var opstået over 2 år efter klagers overtagelse af ejendommen, ligesom årsagen ikke kunne klarlægges under ejerskifteforsikringens besigtigelse af det anmeldte forhold.

Først den 4. november 2023 (bilag 5) vendte klager retur med en rapport fra [blikkenslager], hvilken rapport omhandlede fejlkonstruktion af zink på den østvendte kvist, som skulle have medført vandindtrængning / opfugtning over hoveddøren.

På baggrund af denne rapport blev der foretaget genbesigtigelse den 14. december 2023 (bilag H).

Den 19. juni 2024 (bilag 10) afviste ejerskifteforsikringen dækning.

Klager blev samtidig gjort opmærksom på, at der blev taget forbehold for allerede indtrådt forældelse.

Den 9. juli 2024 (bilag I) gjordes der indsigelse over ejerskifteforsikringens afgørelse af 19. juni 2024.

ii. Forældelse

Allerede i juli måned 2020 fik klager undersøgt kvisten mod vejen (den østvendte kvist), herunder fremsendtes fotos fra denne undersøgelse, hvoraf ses både at være revner og dårlige samlinger i zinken.

Dette fulgte klager op på i november måned 2020. Der skete besvarelse fra Domus Forsikrings side i december 2020.

Klager vendte retur i december 2021 (vedrørende den østvendte kvist), og Domus Forsikring traf afgørelse i februar måned 2022.

Efter afvisningen i februar måned 2022 vendte klager først retur næsten 2 år senere i november måned 2023 med en rapport fra [blikkenslager].

Af rapporten fremgår, at årsagerne er de samme som ejerskifteforsikringen havde besigtiget i december 2012.

Klager har været bekendt med forholdene siden sommeren 2020, hvorfor der på tidspunktet for indgivelse af klage til Ankenævnet for Forsikring var indtrådt forældelse.

Forældelsesfristen er 3 år.

I medfør af forsikringsaftalelovens § 25, stk. 5 indtræder forældelse tidligst 1 år efter, at forsikringstager afviser forsikringstagers anmeldelse.

Afvisningen skete i februar måned 2022, hvorfor tillægsfristen på 1 år ikke indebærer, at der ikke på tidspunktet for indgivelse af klage til Ankenævnet for Forsikring var indtrådt forældelse.

Det bemærkes for god ordens skyld på ny, at Domus Forsikring tidligere har taget forbehold for at gøre forældelse gældende jf. sagens bilag 10.

Det gøres således som hidtil gældende at forældelse var indtrådt på tidspunktet for indgivelse af klage til Ankenævnet for Forsikring, hvorfor der ikke skal ydes dækning i denne sag."

Klagerens advokat har i brev af 20/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"1. Ad forældelse

I medfør af forældelseslovens § 3, stk. 2, regnes forældelsesfristen først fra den dag, da fordringshaveren fik eller burde have fået kendskab til fordringen.

Det afgørende spørgsmål, i forhold til om det af klager rejste krav er forældet, er således hvornår klager fik eller burde have fået kendskab til, at denne havde krav mod sit forsikringsselskab vedr. den østvendte kvist.

Klager er, i aftaleforholdet med Domus Forsikring, forbruger.

De faktuelle omstændigheder er der i en vis grad enighed om.

Det kan således lægges til grund, at der ikke var konstateret vandindtrængen eller fysiske skader på tidspunktet for besigtigelsen, foretaget af forsikringsselskabets entreprenør, ..., d. 9. juli 2020.

Jf. sagens bilag B, klagers mail med fremsendelse af billederne, er der heller ikke angivet forhold, som indikerer, eller på anden måde antyder, at klager skulle være klar over, at der var tale om en dækningsberettiget skade og dermed et krav overfor forsikringsselskabet.

Der er tale om objektiv fremsendelse af billeder, som er taget af forsikringsselskabets entreprenør, ...

Indklagede konkluderer i sit indlæg, af d. 16. december 2024, at det af billederne fra juli 2020, skulle være tydeligt, at der både var revner og dårlige samlinger i zink, og at forsikringstager således på dette tidspunkt, burde have indset, at der var tale om en dækningsberettiget skade.

Det kan på ingen måde lægges til grund, at en forbruger, ved en simpel besigtigelse af nogle fotos, om forhold, hvorom forbrugeren ikke har nogen form for faglig baggrund eller anden viden, skulle føre til at forbrugeren kunne drage konklusioner om dækningsberettigede skader.

Paradokset er i øvrigt indlysende, idet forsikringsselskabet samtidig med, at man mener at det skulle være indlysende for forsikringstageren, at der var tale om dækningsberettiget skade afviser, at der skulle være tale om en skade.

Forældelsesfristen i medfør af forældelseslovens § 3, stk. 2, kan således tidligst muligt løbe fra det tidspunkt, hvor forsikringstageren konstaterer vandindtrængen ved den østvendte kvist, dvs. d. 9. december 2021.

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

102160

Sagen er indleveret til Ankenævnet for Forsikring d. 21. august 2024, hvorved forældelse i medfør af § 21, stk. 3, er suspenderet indtil tidligst et år efter, at Ankenævnet har givet meddelelse om sin afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

11.

102160

Ad forhold vedr. dækningsberettiget skade

Jeg har noteret mig, at forsikringsselskabet ikke har yderligere bemærkninger til de fysiske forhold om den dækningsberettigede skade og tillader mig således at gå ud fra, at forsikringsselskabet ikke har i sinde at tage yderligere skridt, til at få foretaget yderligere tekniske undersøgelser, hvorfor den af klager fremlagte tekniske undersøgelse (bilag 5), kan lægges til grund i sagen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af mail af 9/7 2020 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Hermed den første del af billederne taget af [entreprenørfirma] for undersøgelse af øst vendt kvist."

Af mail af 9/7 2020 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Og her kommer 2. del af billederne taget af [entreprenørfirma] for undersøgelse af øst vendt kvist"

Af mail af 13/11 2020 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Tak for mail. Har I fået kigget på undersøgelsen fra den sidste kvist?"

Af mail af 2/12 2020 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Tak for din mail.

Vi har ikke modtaget nogen tilbagemelding fra [entreprenørfirma] omkring den sidste kvist endnu.

Jeg har d.d. kort talt med ... fra [entreprenørfirma], som oplyser at de arbejder på sagen.

Så snart jeg modtager noget fra dem, vender jeg tilbage til dig."

Af mail af 9/12 2021 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Vi ser til vores store skræk her til formiddag at der er en vandskade over vores hoveddør som ligger under den sidste kvist. Hvorledes skal jeg forholde mig til den her skade? Skal den oprettes som ny skade på Fridas hjemmeside?"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 30/12 2021 fremgår bl.a.:

"Fugt skjold over hoveddør.

...

Meget fugt i gipsplader.

...

Årsag ukendt

...

FT nævnt at skade blev opdaget efter det havde været frost og slået over i regn.

Ankenævnet for Forsikring

12.

102160

...

Årsag er ukendt, her skal FT selv få undersøge.

Men om vi skal vurdere forhold kommer an på årsag, men ikke så stor sandsynlighed når skade først er kommet over 2 år efter overtagelse.

Det er min vurdering at det enten er rør i skunk eller fra ydervæg eller tag på kvist, men der var ingen direkte årsag at se, gipsplader til skunk 1 sal var uden opfugtning.

...

Opfugtning af væg overhoved dør, er lige under vindue, men der kunne ikke ses nogen årsag.

...

Der var heller ingen fugt at måle på gipsplader indvendigt. hverken skunkvægge, lysning eller loft kunne der konstateres fugt.

...

Opfugtning over hoveddør over 2 år efter overtagelse årsag ukendt."

Af mail af 8/2 2022 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Vi har nu haft mulighed for, at se nærmere på din sag efter vores besigtigelse.

På besigtigelsen kunne det konstateres, at der er fugt indtrængen over hoveddøren, samt at gipspladen her er opfugtet jf. fugtmålinger. Taksator kunne på sin besigtigelse dog ikke konstatere, hvad årsagen til fugt indtrængen måtte være.

Da årsag ikke kan klarlægges, kan vi på nuværende tidspunkt ikke være behjælpelig med dækning. En ejerskifteforsikring dækker skader, som var tilstede inden overtagelsen af ejendommen og som ikke er anmærket i tilstandsrapporten. Forholdet her er anmeldt mere end 2 år efter overtagelsen af ejendommen, hvorfor det ikke er konstateret/dokumenteret, at der er tale om en skade som var tilstede på overtagelses tidspunktet. På den baggrund kan vi ikke tilbyde dækning, da skadesbegrebet for ejerskifteforsikringen ikke er opfyldt jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4. A-C.

Såfremt du ved nærmere undersøgelse kan påvise en skade, som var tilstede inden overtagelsen, så modtager vi gerne dokumentation for dette, hvorefter vi ser på sagen igen. I forhold til opfugtningen, så kan dette være omfattet af din husforsikring, alt efter hvilken dækning du har tegnet."

Af mail af 2/11 2023 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Venligst se vedhæftede dokumentation efter nærmere undersøgelse af [blikkenslager]. Jeg har vendt den med min advokat, som er enig i at ejerskifteforsikring skal dække denne sag, ligesom Frida korrekt gjorde ved de to andre kviste. Min husforsikring har ligeledes henvist til ejerskifteforsikring."

Af udateret rapport fra en blikkenslager rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Lodninger i front blik foran kvist er alle gået op

Da lodninger ikke er udført korrekt eller der mangler ekspansionsmulighed. forsøgt repareret Med fuge og pakningsskruer.

...

Hætter på tag fagligt forkert monteret der mangler løberender bag ved og på sider.

Foran vil vandet løbet ind under skiffer.

Ingen skiffer kit anvendt

...

Hul i kvist hjørnet ingen løberende langs kvist udført

...

Ingen skifferkit anvendt under for stykke på kvist

...

Soft zink monteret i overgang mellem skiffer og zink tag. Dette er loddet og har derfor ikke mulighed for at ekspansion derfor har soft zinken flere revner der gør den utæt.

...

Konstruktionsfejl soft zink kørt 5-7 cm om under sten men med forkert overlæg hvilket gør det muligt for vand at løbe ind under konstruktionen og dermed skabe bagside korrosion og skade underlag og bygning. Dette er forsøgt udbedret med fuge.

...

Velux vindue monteret uden løbe render fagligt forkert"

Af mail af 4/11 2023 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg kan forstå at denne skade under Ejerskifteforsikring via Frida skal meldes til jer. I er velkomne til at kontakte mig såfremt I skal have historikken omkring vores kvist. Frida har dækket fejlkonstruktion på to af vores tre kviste og fejlagtigt udsat dækning af sidste kvist indtil jeg selv kom med

mere dokumentation. Jeg har vedhæftet dokumentation fra [blikkenslager]

I er også velkomne til at sende taksator ud igen."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 18/12 2023 fremgår bl.a.:

"Ejendom fra 1979 bygget 1 sal på i 2008

...

FT anmelder: på sag ...95 vandskade over vores hoveddør som blev afvist med følgende.

...

FT anmelder: Samme skade igen som ...95 vandskade over vores hoveddør

FT anmelder: Fejlkonstruktion af zink på øst vendt kvist. (men er vandskade over hoveddør)

Men denne gang med en besigtigelse af en blikkenslager, dog oplyser blikkenslager ikke årsag, men

en masse forhold han mener er lavet forkert.

...

FT har en utæthed i dette område.

...

Stadig samme skade som ikke er udbedret.

...

Det er min vurdering det intet har med zinkinddækningen at gøre, men at fuger under vindue ligger foran drænhuller i vindue, så når der kommer vand ind på karm vand løber ned bag fuge og ud i konstruktionen, der har været kigget på forhold for der er boret nye drænhuller som ligger foran fuge så karm bliver afvandet rigtigt. Gammel dræn hul rød pil, nyt drænhul blå pil.

Ankenævnet for Forsikring

14.

102160

...
OBS på samme skade anmeldt igen."

Af mail af 19/6 2024 fra selskabets samarbejdspartner til klageren fremgår bl.a.:

"Som du allerede ved, har vi indgået et samarbejde med Domus Forsikring A/S omkring gennemgang og afgørelse i din igangværende ejerskiftesag.

Jeg har i den forbindelse gennemgået din sag og taksators oplysninger efter hans besigtigelse d. 14.12.2023.

I henhold til ejerskiftepolice er ejendommen overtaget d. 28.10.2019. Ejendommen er opført i 1970, og tagkonstruktion samt kviste er fra 2008, jf. tilstandsrapporten.

Du har anmeldt følgende:

1. *'Fejlkonstruktion af zink på øst vendt kvist – Vandskade over hoveddør.'*

Det fremgår af sagen, at der oprindeligt er anmeldt vandskade i loftet over hoveddøren d. 11.12.2021 (anlagt under skadenummer ...95). Efter besigtigelsen i januar 2022, blev årsagen til vandindtrængningen ikke klarlagt, hvorfor det blev meddelt, at der ikke kunne tilbydes dækning. Der blev i den forbindelse gjort opmærksom på, at det bl.a. er en betingelse for dækning på ejerskifteforsikringen, at det kan godtgøres, at der var en skade på overtagelsestidspunktet.

Jf. Forsikringsaftalelovens § 22 samt almindelig dansk retspraksis, påhviler det den der mener at have et krav, at løfte bevisbyrden herfor, hvorfor Frida Forsikring på det tidspunkt anførte, at såfremt du ved nærmere undersøgelser kunne påvise, at der havde været en skade til stede ved overtagelsen, var du velkommen til at fremsende dokumentation herfor.

Jeg kan yderligere se, at der tidligere har været skader på de vestvendte kviste, anmeldt i 2019.

Basisdækning

Jf. forsikringsbetingelserne dækker ejerskifteforsikringen skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet. Med skade forstås et forhold, der adskiller sig væsentligt fra tilsvarende ejendomme i samme alder, og i øvrigt kommer til udtryk som et brud, lækage, ødelæggelse eller lignende, der nedsætter bygnings brugbarhed eller værdi nævneværdigt.

Det anmeldte forhold omhandler som tidligere beskrevet vandindtrængning, der i 2021 kom til syne, i form af vandskader i loftet over hoveddøren i den østvendte facade. I tagfladen herover findes der en kvist med 5 vinduer, fra 2008, ligesom de øvrige vinduer. Som ligeledes tidligere beskrevet, kunne årsagen til vand indtrængningen ikke konstateres. Du har efterfølgende d. 01.11.2023 fremsendt en skrivelse, der påpeger flere fejl i udførelsen af kviste og inddækninger fra 2008. De i rapporten beskrevne forhold vedr. zinkarbejdet, ses dog ikke at være årsag til vandindtrængningen over hoveddøren, ligesom det ikke ses dokumenteret, at påtalte fejl havde medført andre skader på bygningen, hverken ved overtagelsen eller på anmeldelsestidspunktet.

Det er ikke en skade i sig selv, at en konstruktion evt. er udført i strid med almindelig god byggeskik, vejledninger, lovgivning eller lignende, såfremt forsikringens skadebegreb ikke er opfyldt. En fejlkonstruktion skal have medført skade, eller give nærliggende risiko for skade allerede på over-

tagelsestidspunktet. Med nærliggende risiko for skade, forstås skade opstået umiddelbart efter overtagelsen.

Der tages for god ordens skyld forbehold for evt. allerede indtrådt forældelse, såfremt forholdene i øvrigt har relation til de i 2019 anmeldte skader vedr. de vestvendte kviste.

Jf. ovenstående ses det således ikke godtgjort, at punkterne i blikkenslagerens notat udgør et dækningsberettigende forhold jf. forsikringsbetingelserne.

Ved taksators genbesigtigelse d. 14.12.2023 kan han dog konstatere, at der i vinduet i kvisten over hoveddøren, er to drænhuller i bundkarmen. Det bagerste drænhuler det oprindelige fra vinduets produktion, som ligger trukket tilbage i forhold til fugens forkant. Der ses også et efterboret drænhul foran fugen. Om dette har relation til det anmeldte forhold er uafklaret, men idet der er tale om de oprindelige vinduer fra 2008, og der først konstateres skader i loftet i 2021, 13 år efter opførelsen, vurderes det på nuværende tidspunkt mindre sandsynligt. Var placeringen af drænhuller

årsagen til vand indtrængningen, må det umiddelbart vurderes, at skaderne ville være kommet til udtryk langt tidligere.

Ydermere ses de elastiske fuger rundt om vinduerne at have sluppet.

Idet der er tale om en lokal forekommende opfugtning af lofter, placeret under et af kvistens fem vinduer, og da der først er konstateret skader 13 år efter konstruktionen er udført - og to år efter overtagelsen - må der vurderes at være tale om en opstået utæthed, og ikke en oprindelig utæthed. Der er ikke konstateret skade på loftet eller lysninger mv. i kvisten, der kunne indikere, at vandindtrængningen skulle ske fra kvistens tag.

På baggrund af sagens nuværende oplysninger, vurderes det mest sandsynligt, at vandindtrængningen stammer fra utætheder i fugerne omkring vinduet over hoveddøren, som er opstået efter overtagelsen af ejendommen, og grundet manglende/rettidigt vedligehold efter overtagelsen. Elastiske fuger i klimaskærmen har en relativt kort levetid på ca. 5 år, og typisk endnu kortere i kystnære områder, og der må derfor forventes hyppig gennemgang og udskiftning for at sikre tæthed.

Det anmeldte forhold vurderes således, som beskrevet ovenfor, at være opstået efter overtagelsen og som følge af fugernes udståede levetid og manglende udskiftning. På den baggrund, kan der ikke tilbydes dækning jf. forsikringens betingelser.

Såfremt du ved nærmere undersøgelser skulle konstatere og kan dokumentere en anden årsag til vand indtrængningen, er du naturligvis velkommen til at vende tilbage med yderligere information herom.

Jeg gør for god ordens skyld opmærksom på, at forsikringen ikke dækker eventuelle omkostninger til advokatbistand, medmindre denne har været nødvendig for at medføre en ændret afgørelse. Undersøgelsesomkostninger der ikke har været rimelige eller nødvendige for blotlægning af en dækningsberettigende skade, godtgøres ligeledes ikke."

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

102160

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, Hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1970 og tagkonstruktion og kviste er fra 2008. Der er 2 vestvendte kviste og 1 østvendt kvist med 5 tagvinduer. Klageren overtog ejendommen den 28/10 2019 og anmeldte i november 2019 en vandskade i stuen. Selskabet meddelte dækning til udbedring af de vestvendte kviste. Den 9/7 2020 fremsendte klageren fotografier af den østvendte kvist, hvorefter selskabet meddelte, at selskabet ville vende tilbage, når selskabet havde talt med entreprenøren. Den 9/12 2021 anmeldte klageren en vandskade over hoveddøren under den østvendte kvist. Selskabet besigtigede ejendommen den 30/12 2021, hvor det ikke var muligt at klarlægge årsagen til den konstaterede opfugtning. Selskabet afviste derfor dækning den 8/2 2022. Klageren fik foretaget en sagkyndig gennemgang af den østvendte kvist, hvorefter han den 2/11 2023 fremsendte det udarbejdede notat til selskabet. Selskabet genbesigtigede ejendommen i december 2023, hvorefter selskabet afviste dækning den 19/6 2024.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af den østvendte kvist, eftersyn og udbedring af vandskader og følgeskader heraf. Klagen ønsker endvidere, at selskabet skal dække udgiften til advokat- og teknisk bistand.

Klageren har anført, at de forhold – der er beskrevet i rapporten fra blikkenslageren – er direkte årsag til vandindtrængning i bygningen, og at der er tale om samme forhold, som blev dækket af selskabet ved de vestvendte kviste. Det kan derfor lægges til grund, at fejlkonstruktionerne i den østvendte kvist medfører skade og yderligere skadesrisici, hvilket var til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse. Det kan også lægges til grund, at de konstaterede forhold giver nærliggende risiko for yderligere skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele i form af lækage og heraf følgende svækkelse og ødelæggelse, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Endelig kan det lægges til grund, at de konstaterede forhold medfører nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig yderligere skader, herunder skader som følge af vandindtrængen i form af fugt, skimmelsvamp mv. Klageren har anført, at den eneste forskel der er på de vestvendte og den østvendte kvist er, at vandindtrængning på den østvendte kvist forekommer langt sjældnere, idet vandindtrængning alene sker under særlige vindforhold.

Klageren har anført, at han ikke den 9/7 2020 var eller burde være bekendt med, at han havde et krav mod selskabet. Den 9/12 2021 konstaterede klageren vandindtrængen over hoveddøren ved den østvendte kvist. Den 9/12 2021 er således det tidligst mulige tidspunkt, hvorfra den treårige forældelse kan løbe. Idet sagen er indleveret til nævnet den 21/8 2024, er der ikke indtrådt forældelse.

Selskabet har anført, at klageren har været bekendt med forholdene siden sommeren 2020, hvorfor der på tidspunktet for indgivelse af klage til nævnet var indtrådt forældelse. I juli 2020 fik klageren undersøgt den østvendte kvist, hvorefter han fremsendte fotografier fra denne undersøgelse, hvoraf ses revner og dårlige samlinger i zinken. Dette fulgte klageren op på i no-

vember 2020, som selskabet besvarede i december 2020. Klageren vendte retur i december 2021, og selskabet traf afgørelse i februar 2022. Klageren vendte først retur næsten 2 år senere i november 2023 med en rapport fra en blikkenslager, hvoraf fremgår, at årsagerne er de samme, som selskabet besigtigede i december 2021. I medfør af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, indtræder forældelse tidligst 1 år efter, at selskabet afviser forsikringstagerens anmeldelse. Afvisningen skete i februar 2022, hvorfor tillægsfristen på 1 år ikke indebærer, at der ikke på tidspunktet for indgivelse af klage til nævnet, var indtrådt forældelse.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 30/12 2021, at der er konstateret "Fugt skjold over hoveddør. ... Meget fugt i gipsplader. ... FT nævnt at skade blev opdaget efter det havde været frost og slået over i regn. ... Årsag er ukendt, her skal FT selv få undersøge. Men om vi skal vurdere forhold kommer an på årsag, men ikke så stor sandsynlighed, når skade først er kommet over 2 år efter overtagelse. Det er min vurdering at det enten er rør i skunk eller fra ydervæg eller tag på kvist, men der var ingen direkte årsag at se, gipsplader til skunk 1 sal var uden opfugtning.

... Opfugtning af væg over hoveddør, er lige under vindue, men der kunne ikke ses nogen årsag. ... Der var heller ingen fugt at måle på gipsplader indvendigt. hverken skunkvægge, lysning eller loft kunne der konstateres fugt. ... Opfugtning over hoveddør over 2 år efter overtagelse årsag ukendt".

Det fremgår af udateret rapport fra klagerens blikkenslager, at "Lodninger i front blik foran kvist er alle gået op. Da lodninger ikke er udført korrekt eller der mangler ekspansionsmulighed. forsøgt repareret Med fuge og pakningsskruer. ... Hætter på tag fagligt forkert monteret der mangler løberender bag ved og på sider. Foran vil vandet løbet ind under skiffer. Ingen skiffer kit anvendt ... Hul i kvist hjørnet ingen løberende langs kvist udført ... Ingen skifferkit anvendt under for stykke på kvist ... Soft zink monteret i overgang mellem skiffer og zink tag. Dette er loddet og har derfor ikke mulighed for at ekspansion derfor har soft zinken flere revner der gør den utæt. ... Konstruktionsfejl soft zink kørt 5-7 cm om under sten men med forkert overlæg hvilket gør det muligt for vand at løbe ind under konstruktionen og dermed skabe bagside korrosion og

skade underlag og bygning. Dette er forsøgt udbedret med fuge. ... Velux vindue monteret uden løbe render fagligt forkert".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 18/12 2023, at "FT anmelder: Fejlkonstruktion af zink på øst vendt kvist. (men er vandskade over hoveddør) Men denne gang med en besigtigelse af en blikkenslager, dog oplyser blikkenslager ikke årsag, men en masse forhold han mener er lavet forkert. ... FT har en utæthed i dette område. ... Stadig samme skade som ikke er udbedret. ... Det er min vurdering det intet har med zinkinddækningen at gøre, men at fuger under vindue ligger foran drænhuller i vindue, så når der kommer vand ind på karm vand løber ned bag fuge og ud i konstruktionen, der har været kigget på forhold for der er boret nye drænhuller som lig-ger foran fuge så karm bliver afvandet rigtigt. Gammel dræn hul rød pil, nyt drænhul blå pil. ... OBS på samme skade anmeldt igen".

Forældelse

Det følger af forældelseslovens § 2 og § 3, at den almindelige forældelsesfrist for klagerens krav på forsikringsdækning er 3 år, som skal regnes fra det tidligste tidspunkt, hvor han kunne kræve fordringen opfyldt. Dette er efter almindelig praksis det tidspunkt, hvor skaden har vist sig på en sådan måde, at der er rimelig anledning til at anmelde skaden til selskabet.

Det følger af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. punktum, at krav, som en anmeldt skade giver anledning til, tidligst forældes 1 år efter selskabets meddelelse om, at det helt eller delvist afviser kravet. Det følger af bestemmelsens 2. punktum, at hvis selskabet anerkender, at der foreligger en dækningsberettiget skade, men anmoder om yderligere oplysninger med henblik på opgørelse af kravets størrelse, indtræder forældelse 3 år efter selskabets meddelelse herom.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet ikke har været berettiget til at afvise klagerens eventuelle krav under henvisning til, at der er indtrådt forældelse.

Ankenævnet for Forsikring

21.

102160

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren den 9/7 2020 fremsendte fotografier af den østlige kvist til selskabet, og at han den 13/11 2020 bad selskabet oplyse, hvorvidt selskabet havde fået kigget på undersøgelsen af kvisten. Selskabet meddelte den 2/12 2020, at selskabet ville vende tilbage, når selskabet havde modtaget noget fra entreprenøren. Idet selskabet først ved afvisning den 19/6 2024 af de krav – som de fremlagte fotografier i 2020 vedrørte – bragte den foreløbige afbrydelse af forældelsen til ophør, og idet klageren indbragte sagen for nævnet den 21/8 2024, er kravet ikke forældet efter § 29, stk. 5, 1. punktum. Nævnet henviser til Højesterets dom trykt i U 2016.133/2.

Østvendt kvist

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Tvisten må som følge heraf afgøres ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer og syn og skøn. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører ganske komplekse byggetekniske forhold, herunder at der er en betydelig usikkerhed om de faktiske og retlige oplysninger i sagen.

Nævnet har også lagt vægt på, at der er konstateret vandindtrængning over hoveddøren, som er placeret under den østvendte kvist, at skadeårsagen endnu ikke er fastlagt, at der i notatet fra blikkenslageren er noteret flere konstruktionsfejl ved den østvendte kvist, og selskabet har meddelt dækning til udbedring af de vestvendte kviste.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det på det foreliggende grundlag må anses for ganske usikkert at fastsætte et eventuelt dækningsberettigende skadeomfang.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

22.

102160

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen

formand